

Predlagatelj:

TADEJ BEOČANIN

ŽUPAN OBČINE AJDOVŠČINA

Datum: 29.2.2016

OBČINSKI SVET OBČINE AJDOVŠČINA

**ZADEVA: SKLEP O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE
POSLOVNE CONE AJDOVŠČINA - V TALIH (AVK1-1)**

GRADIVO PRIPRAVILA: Oddelek za okolje in prostor: Irena Raspor, Marica Žen
Brecelj

PRISTOJNO DELOVNO TELO Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora
OBČINSKEGA SVETA:

Predlagam, da Občinski svet Občine Ajdovščina na 14. redni seji dne 10.3.2016 obravnava in sprejme:

Na podlagi 16. člena Statuta Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 44/12, 85/15), je Občinski svet Občine Ajdovščina na svoji ____ seji, dne ____ sprejel naslednji

S K L E P

O DISPOZICIJI POZIDAVE ZA OBMOČJE POSLOVNE CONE AJDOVŠČINA – V TALIH (AVK1-1)

1. Splošno:

S tem sklepom se potrdi dispozicija pozidave za območje poslovne cone: Ajdovščina –V Talih (AVK1-1), ki jo je izdelalo podjetje Detajl Infrastruktura d.o.o., številka projekta: 16/09, v februarju 2016.

2. Lokacija:

Območje urejanja je proti severu omejeno z obvoznico Ajdovščina R2-444, odsek 0387, proti zahodu z meteoritnim odvodnikom, proti jugu s hitro cesto Razdrto - Vrtojba H4 -0376 in proti vzhodu s cesto Ajdovščina Planina LC 001 101. Velikost celotne površine je ca 4.764 ha.

Območje urejanja obsega parcele v k.o. Ajdovščina št.:

1529/5, 1790/1, 1791/1, 1791/2, 1792/1, 1793/1, 1793/2, 1794/1, 1795/1, 1796/1, 1797/1, 1798/1, 1799/1, 1800/1, 1801/1, 1802/1, 1803, 1804, 1805, 1806, 1807, 1808, 1809, 1810, 1811, 1812/1, 1911/5, 1911/6, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1912/7, 1912/10, 1912/14, 1824/2, 1825/2, 1918/1, 1918/2, 1918/3, 1918/4, 1918/5, 1918/6, 1918/7, 1918/8, 1918/10, 1918/11.

3. Zasnova

V zahodni polovici so pogoji oblikovanja omejeni na upoštevanje ureditvenih črt. Objekti ob priključkih na obvoznico se izvedejo kot vogalne dominante. Oblikovanje objektov ob obvoznici ustvarja oblikovno enotno fasadno linijo na stran obvoznice.

Objekti na vzhodni polovici enote so pogojeni s postavitvijo na gradbeno linijo ob obvoznici, ter z izvedbo oblikovno močno poudarjenega zaključnega dela skrajnega vzhodnega objekta, ki bo prevzel funkcijo oblikovnega vstopa v urbano območje mesta Ajdovščina. Predlaga se ovalna ali romboidna oblika nekoliko povišanega gabarita do maksimalnega gabarita objekta »in prime«.

Pri oblikovanju izgreda objektov na strani proti hitri cesti je potrebno upoštevati vizualno izpostavljenost. Zagotoviti je potrebno skladno estetsko podobo, ki bo nosila funkcijo zunanje fasade mesta.

Vzdolž obvoznice je gradbena linija določena glede na referenčno linijo, ki sledi trasi obvoznice in je skladna z veljavnim Odlokom o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina. Odmik gradbene linije od roba cestišča je 10 m. Gradbena linija vzdolž notranjih servisnih poti poteka 6 m odmaknjena od roba pločnika. Vertikalni gabarit objektov vzdolž obvoznice naj ne presega višine 9 m oziroma ne nižji od 6 m.

Faktor zazidanosti se ne določi. Bruto pozidana površina ne sme biti manjša od 40% velikosti celotne parcele. Znotraj območja omejenega z ureditvenimi črtami se lahko pozida v skladu z sanitarno tehničnimi in požarnimi zahtevami. Objekti lahko segajo do parcelne meje znotraj območja brez odmika.

Dispozicija predvideva tri zelene pasove znotraj obravnavanega območja. Na severnem robu znotraj gradbenih parcel zasaditev enovite zimzelene drevesne sorte. Na južnem robu gradbenih parcel, ob severnem robu vzdolžne servisne ceste, drevored listopadne drevesne sorte z namenom senčenja ter vizualnega poenotenja heterogene gradbene strukture.

Tretji pas, ki je boj svobodno zasajen pa poteka med vzdolžno interno cesto in žično ograjo hitre ceste.

4. Kapaciteta območja

Celotno območje zgoraj navedenih parcel obsega 47.638 m². Velikost parcel, ki so namenjene poslovnim površinam znaša 40.273 m² od tega je 31251 m² zazidljivih površin. Prometne površine znotraj območja predstavljajo 4.707 m². Ostale površine v izmeri 2.366 m² predstavljajo proste zelene površine med hitro cesto in vzdolžno servisno cesto.

Dispozicija pozidave predlaga razdelitev celotnega območja na 9 gradbenih parcel. Gradbene parcele se lahko oblikujejo skladno z investicijskimi namerami.

	Velikost parcele m ²	Zazidljiva površina m ²	Minimalno 40% zazidave m ²	Predlaga zazidava m ²
P01	2.904	2.562	1.162	1.162
P02	3.843	3.118	1.537	2.243
P03	3.990	3.227	1.596	2.257
P04	4.217	3.582	1.687	2.335
P05	4.257	3.726	1.703	2.548
P06	4.394	3.867	1.758	2.415
P07	4.524	3.994	1.810	2.427
P08	4.345	3.043	1.738	1.750
P09	7.850	5.490	3.140	2.937
Prometne površine	4.453			
Zelene površine	2.861			
Skupaj	47.638 m²	32.609 m²	16.131 m²	20.075 m²

5. Komunalna oprema

5.1 Prometna ureditev

Za prometno napajanje obravnavanega območja je predvidena ureditev ceste ob južnem robu območja ob obstoječi HC, ki se nato obrne v smer jug- sever. Na mestu spremembe smeri osi je predvideno krožno križišče, ki služi tudi kot obračališče.

Cesta se na JZ delu naveže na obstoječo cesto za Mirce. Na severni strani je predviden nov cestni priključek na obvoznico, kjer je dovoljeno samo desno zavijanje. Prav tako je iz državne ceste dovoljeno samo desno zavijanje.

Predvidena je izvedba asfaltiranega cestišča z voziščem 2 x 3 m in nivojsko ločenim enostranskim pločnikom za pešce širine 1,5 m ob vozišču na južni strani in dvostranskim pločnikom ob vozišču v smeri S-J. Ob cesti je predvidena ureditev javne razsvetljave.

Vsaki parceli se omogoči en priključek na javno – servisno cesto v širini 6 m.

5.1 Kanalizacija

Predviden je ločen sistem za odvajanje padavinskih in komunalnih odpadnih vod. Kolektor za komunalne odpadne vode je že zgrajen. Padavinske vode zahodnega dela območja se odvajajo preko kanala v obstoječ meteorni odvodnik. Za odvajanje padavinskih vod iz vzhodnega dela območja je predviden meteorni kanal ki se pod obstoječo hitro cesto izvede s podvrtavanjem v odprt meteorni odvodnik na južni strani hitre ceste.

5.3 Vodovodno omrežje

Javno vodovodno omrežje za sanitarno pitno in požarno vodo bo potekalo v javni cesti. Za posamezne industrijske in obrtne ali trgovske objekte bodo izvedeni ločeni priključki z vodomernimi jaški na robovih parcel.

5.4 Elektroenergetsko omrežje

Kabelska kanalizacija za NN in SN bo potekala v javni cesti. Predvidena je nova transformatorska postaja, ki bo locirana približno na sredini južnega roba območja, ob javni cesti. Transformatorska postaja se lahko vgradi v predviden objekt.

Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni električni priključki v omaricah na robu gradbenih parcel.

Kabelska kanalizacija za javno razsvetljavo bo praviloma potekala v pločniku.

5.5. Telekomunikacijsko omrežje

Za posamezne objekte bodo izvedeni ločeni priključki na robu gradbenih parcel.

Kabelska kanalizacija za telefonsko omrežje bo praviloma potekala v robu vozišča.

5.6 Zbiranje in odvoz odpadkov

Zbiranje komunalnih odpadkov bo potekalo na krajevno običajen način. Za posebne odpadke bo moral poskrbeti vsak lastnik objekta.

6. Opremljanje stavbnih zemljišč

Izvedbo komunalne opreme območja zagotavlja občina ali posamezni investitorji v poslovne objekte na obravnavanem območju. Komunalna oprema se lahko izvaja fazno, skladno z načrtovanimi investicijami. Vsa komunalna oprema se praviloma izvaja do roba gradbene parcele.

Medsebojne pravice in obveznosti v zvezi z opremljanjem stavbnih zemljišč s komunalno opremo, financiranjem in prenosu komunalne opreme v last občine ter priključevanje objektov na infrastrukturo, bo urejeno s pogodbami o opremljanju med investitorji in občino.

7. Začetek veljavnosti sklepa

Ta sklep prične veljati s potrditvijo na Občinskem svetu Občine Ajdovščina.

Številka: 350-001/2016

Datum:

ŽUPAN

Tadej BEOČANIN l.r.

Grafične priloge:

1. Izsek iz grafičnega načrta kartografskega dela občinskega prostorskega načrta
2. Območje dispozicije z obstoječim parcelnim stanjem
3. Situacija predvidene parcelacije
4. Zazidalna oziroma ureditvena situacija
5. Predlog pozidave
6. Situacija gospodarske javne infrastrukture

OBRAZLOŽITEV

1. Pravni temelj:

Na podlagi 10. člena Odloka o prostorskih ureditvenih pogojih v Občini Ajdovščina (Uradno glasilo, št. 1/98; Uradni list RS, št. 92/05, 108/06, 45/08, 19/09, 9/11, 100/11, 14/12), se z dispozicijo pozidave, na podlagi soglasja odbora za okolje in prostor, izjemoma omogoča gradnja objektov na območju, za katera je s prostorskim planom občine predvideno urejanje z lokacijskim načrtom in so do njegovega sprejetja sicer dovoljeni le gradbeni posegi za potrebe vzdrževanja obstoječih objektov.

Z dispozicijo pozidave, ki jo potrdi občinski svet in služi tudi kot podlaga za parcelacijo zemljišč za potrebe gradnje ter za izdelavo programa opremljanja, mora biti predvidena gradnja komunalne infrastrukture, ki zagotavlja najmanj oskrbo s pitno vodo in energijo, odvajanje odplak, odstranjevanje odpadkov ter dostop na javno cesto.

2. Razlogi za sprejem in cilji:

Po Odloku o spremembah in dopolnitvah prostorskih sestavin dolgoročnega in družbenega plana Občine Ajdovščina za območje Občine Ajdovščina (Uradni list RS, št. 96/04) je obravnavano območje v poselitvenem območju mesta Ajdovščina – zajema območje poslovne cone V Talih (AVK1-1) in je opredeljeno kot stavbno zemljišče za namen proizvodnje.

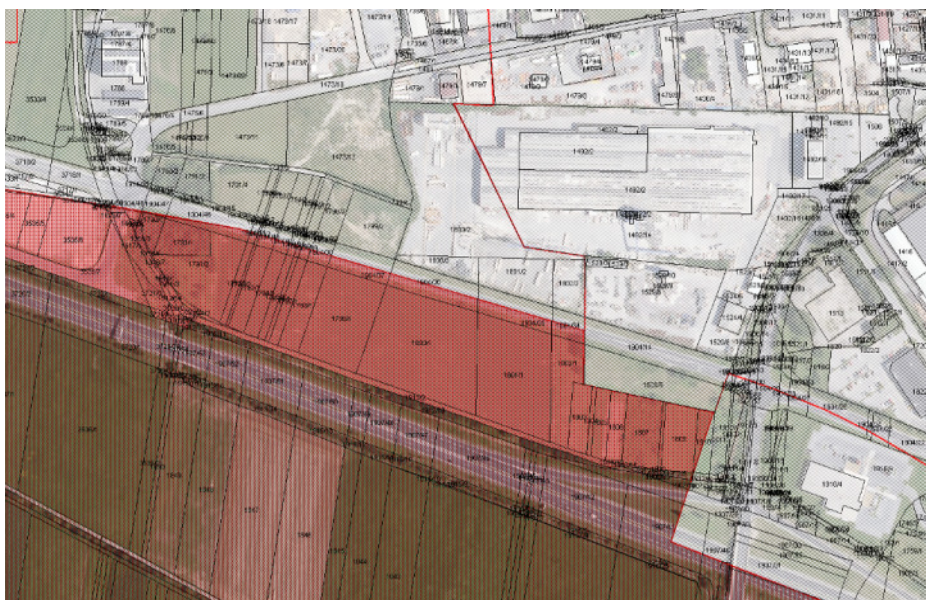
3. Ocena finančnih in drugih posledic sprejema:

Sprejem predlaganega sklepa bo imel finančne in druge posledice, saj bo omogočil komunalno opremljanje in pozidavo cone.

Občinskemu svetu predlagam, da sprejme predlagani sklep.

ŽUPAN
Tadej Beočanin, l.r.

Izsek iz prostorskega plana



POROČILO ODBORA:

Na 13. redni seji dne 24. 2. 2016 je **Odbor za varstvo okolja in urejanje prostora** obravnaval **Sklep o dispoziciji pozidave za območje poslovne cone Ajdovščina - V Talih (AVK1-1)** in sprejel **mnenje**, da je predlagani sklep, po pridobitvi mnenja Krajevne skupnosti Ajdovščina, primeren za obravnavo na Občinskem svetu Občine Ajdovščina **ter predlaga**, da ga Občinski svet Občine Ajdovščina sprejme.

Datum: 29. 2. 2016

PRESEDNIK ODBORA

Valentin KRTELJ, l. r.